

# 大規模建築物の建設計画の事前協議制度の 手引き

大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課  
令和6年4月

## 目 次

1	大規模建築物の建設計画の事前協議制度の趣旨	3
2	事前協議から締結までの流れ	4
3	関係各課の事前協議など	6
4	協議先関係各課等	9
5	申出書の必要図書	12
6	協議締結時の必要図書	18
7	協議中及び協議締結後の諸手続き	20
8	工事完了時の手続き	21
9	QA集（よくあるご質問）	22
	【一 般】	22
	質問 1 大規模建築物の建設計画の事前協議とは、どのような協議を行いますか？	
	質問 2 関係各課との事前協議の際に、どのような図書が必要ですか？	
	【道路に関する事項】	23
	質問 3 事前協議の対象となった場合、既存道路の接道の条件はありますか？	
	質問 4 都市計画（都市計画道路等）については、どのような協議を行いますか？	
	質問 5 車両寄り付きを整備するため、出入口を2か所設置することは可能ですか？	
	質問 6 道路の寄付に関して、どのような手続きが必要ですか？	
	質問 7 ごみ収集車の出入口に関して、どのような対応が必要ですか？	
	【駐車場等に関する事項】	24
	質問 8 駐車施設については、どのような協議を行いますか？	
	質問 9 どのような場合に、車いす対応の便所や車いす用駐車場の設置が必要ですか？	
	質問 10 駐輪施設については、どのような協議を行いますか？	
	【消防活動に関する事項】	24
	質問 11 道路幅員6mの接道原則の緩和については、どのような協議を行いますか？	
	質問 12 はしご車が消防活動空地等に2方向から進入できない場合、どのような対応が必要ですか？	
	質問 13 はしご車の活動範囲内に、はしご車の架梯に支障となる架空線等がある場合、どのような対応が必要ですか？	
	質問 14 はしご車活動範囲内、総合設計制度等で他部局の指導により樹木の配置が必要な場合、どのような対応が必要ですか？	
	質問 15 「消防活動空地」の路面表示は、どのように行いますか？	
	質問 16 歩道を「はしご車活動位置」に設定できるのでしょうか？	
	質問 17 用途が共同住宅で、はしご車の活動が出来ない場合、どのような対応が必要ですか？	
	質問 18 用途がホテルの場合、どのような対応が必要ですか？	
	質問 19 用途がホテルでバルコニー等を設けられない場合、どのような対応が必要ですか？	
	質問 20 用途が病院・社会福祉施設の場合、どのような対応が必要ですか？	
	質問 21 消防法により消防用水を設置する場合、そのような対応が必要ですか？	
	質問 22 準大規模建築物における消防局との調整事項は、どのようなものですか？	

【建物計画等に関する事項】 . . . . . 26

- 質問 23 共同住宅で事前協議の対象となった場合、集会所を設けなければならないのですか？
- 質問 24 都市計画（地域地区等）については、どのような協議を行いますか？
- 質問 25 ごみ保管施設設置については、どのような協議を行いますか？
- 質問 26 計画敷地が臨港地区に該当しているか教えてください。
- 質問 27 臨港地区では、どのような規制がかかりますか？
- 質問 28 騒音・大気汚染等とは、どのような協議を行い、また、騒音・大気汚染発生源になり得る設備とは、どのようなものが対象になりますか？
- 質問 29 住宅附置制度は、店舗と共同住宅の複合建築物は制度の対象となりますか？
- 質問 30 住宅附置制度の対象となる区域はどこですか？
- 質問 31 2戸1化対策に関する事前協議等は、どのような大規模建築物が対象となりますか？また、事前協議等の対象となった場合、どのようなことを考慮する必要がありますか？
- 質問 32 HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業区域内の事前協議では、どのような協議を行いますか？
- 質問 33 マンション建設時の保育施設等整備に関する事前協議は、いつ行いますか？

要領 . . . . . 大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領

(制定 昭和 49 年 5 月 1 日)

実施基準 . . . . . 大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領実施基準

(制定 昭和 50 年 10 月 1 日)

大規模建築物の建設計画の事前協議制度の手引き	平成31年 4 月	作成
	令和 6 年 4 月	最近改正

## 1 大規模建築物の建設計画の事前協議制度の趣旨

### (1) 大規模建築物の建設計画の事前協議制度の趣旨（要領第1条）

本制度は建築物と公共・公益施設との均衡、調整を図ろうとするもので、一定規模以上の建築物の計画に対し、建築確認等の法令手続に入る前に道路、上下水道、消防、公園、緑地、教育、環境などの所要の事項について、それぞれを所管する関係各課と十分協議し、適切な措置を講じるようお願いしています。

### (2) 協議の対象規模（要領第2条）

建設計画が次の各号のいずれかに該当する場合には、事業者は、建設計画に係る開発許可申請及び建築確認申請等の前に、公共・公益施設等について必要な協議を行っていただく必要があります。

- (1) 住宅の用に供するもので、戸数が70戸以上のもの
- (2) 建設計画の区域が2,000㎡以上で、かつ建築物の地上の高さが10m以上のもの
- (3) 延べ面積（容積対象面積）が5,000㎡を超え、かつ階数が地上6以上のもの

なお、共同住宅の場合で1住戸の床面積が35㎡以下の住宅は、住宅戸数に算入しません（実施基準第11.2）。

また、用途変更や模様替えは原則として対象外としていますが、増築の場合はご相談ください。

## 2 事前協議から締結までの流れ

### (1) 事前相談

関係各課との協議手続き開始前に計画調整局開発調整部開発誘導課（以下「事務局」という。）と建設計画の内容、協議手順等について打合せを行ってください。増改築等の場合は大規模建築物適用対象判定願で対象外になる場合があります（実施基準第12.4）。また、必要に応じて合議簿を提出してください（実施基準第12.3）。

なお、都市計画法に基づく開発許可に関する事項についても合わせて打合せを行ってください。

### (2) 関係各課との事前協議

事前協議申出までに関係各課との事前協議（申出前の下見含む）を行ってください。協議先が複数にわたる場合で、特に注意が必要と思われる内容を、「3 関係各課の事前協議など」（p.6）に記載していますので、参考にしてください。

### (3) 事前協議申出（図書受付）

原則として、毎月第2水曜日の前日（火曜日）が事前協議申出の締切日となっています。事前協議申出の1週間前までに事務局にて申出書の下見を受けてください。（申出書は「5（1）申出書の必要図書」（p.12）の【共通図書】の1～14、【事前協議部局関係図書】のA～Kを編綴したもの1通となります）

関係各課との事前協議が整いましたら、協議内容が反映された申出書と関係各課に必要な図書を必要部数提出してください。（「5（2）関係各課資料対応表」（p.14, p.15）、「5（3）建設局道路河川部調整課（道路管理者）用の協議図書及び編綴順序」（p.16, p.17）を参照）

### (4) 関係各課による調整会議の意見回答

申出月の第4水曜日に調整会議を行います。原則として第4木曜日以降に事務局から意見を回答しますので、意見のあった関係各課とあらためて協議を行ってください。

なお、建設局道路河川部調整課との協議物件については協議終了後、事業者と建設局との「協議内容確認書」を作成しますので、別途期間を必要とします。

### (5) 関係各課との協議完了

関係各課との協議完了後、協議内容を反映した図書を事務局へ決裁用図書として1通提出してください。（「6（1）本市の決裁用図書」（p.18）を参照）

本市の手続き終了後、締結図書用の協議書を作成しお渡しします。

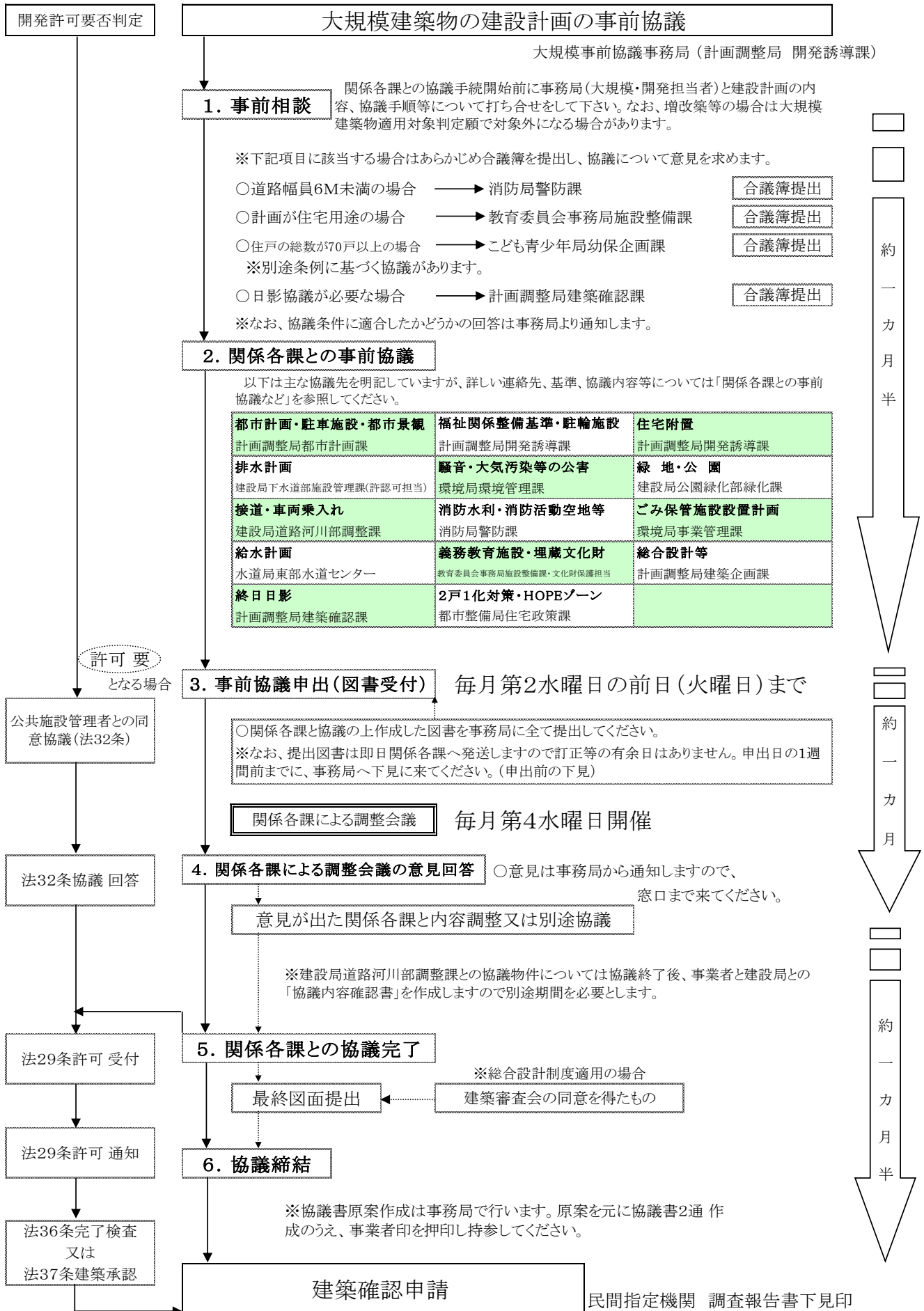
※総合設計制度等の許可が必要な場合は、許可後に協議完了とします。

### (6) 協議締結

協議書と関係図書を製本、事業者印を押印し、本市に2通提出してください。（「6（2）本市との締結用図書」（p.19）を参照）

本市の押印後、協議締結となり1通返却します。

# 【協議手順イメージ】



### 3 関係各課の事前協議など

#### (1) 関係各課との協議について

協議対象となる建設計画は、原則として、申出を毎月第2水曜日の前日（火曜日）までに受付けしたものについて、その月の第4水曜日に調整会議で審議します。期日に間に合うべく関係各課との協議及び調整をしてください。（「4 協議先関係各課等」(p. 9)参照）

#### (2) 接道・車両乗入（歩道改築等）の協議について

実施基準第1の（交通安全施設）の内容に基づき、建設計画を立ててください。

車両出入口（車両乗入等）については、1計画地につき1か所が原則となっています。出入口の配置計画については、関係各課も含め十分な協議を行ってください。周辺道路への影響及び交通安全の観点等から、やむを得ず複数箇所の出入口を設ける必要がある場合は、理由を整理のうえ建設局道路河川部調整課（以下「調整課」という。）との協議が必要となります。

##### ◆設計上の注意事項

- ・バイク専用の歩道改築は認めていないため、自動車等と共通の出入口を利用する動線及び配置を計画してください。
- ・交差点、横断歩道、歩道橋、地下道及び鉄軌道の昇降口の前後5m以内の箇所並びにバス停、踏切、学校の出入口及び児童公園の出入口の前後10m以内の箇所等には、原則、車両の出入口を設置できません。
- ・接道する道路が複数の場合、車両出入口の配置については、原則、交通量の多い幹線道路や通学路に指定されている道路を避けた計画としてください。
- ・道路の隅切りの設置について、接道する2つの道路の交点には、車道、歩道に関わらず隅切りを設置若しくは拡幅してください。
- ・計画する車両出入口の対側に、既存の沿道建築の車両出入口がある場合等は、沿道住民や自治会等に必要に応じた説明を十分に行ってください。
- ・ごみ収集車（中型パッカー車（塵芥車）の乗入れ）の出入口は、乗入れ幅を5.5m以上とする切下げが必要であり、その位置を決定したのちに軌跡図等を検討してください。
- ・接道に関する協議で、仕様等の詳細な内容については、建設計画に応じて協議を行いますので、ご確認ください。
- ・計画敷地内の排水は、敷地内に側溝等を設置し道路に流れないようにしてください。また、街渠の排水施設が道路上にない場合は、敷地内の側溝で道路排水を受けていただいています。

##### ◆車両の出入口（車両乗入等）に関する協議先

出入口の協議については、次の協議先と必要な協議を行い、議事録を作成してください。なお、◎のついている協議先については、原則として調整課との協議の前に、出入口の配置計画の協議を行っていただく必要があります。

- ・建設局 道路河川部 調整課（06-6615-6679）

接道・車両乗入について。

※調整課との協議で必要となる図書の一覧については、「5（3）建設局道路河川部調整課（道路管理者用）用の協議図書及び編綴順序」(p. 16, p. 17)を参照してください。

- ・◎計画調整局 都市計画課 施設担当（06-6208-7872）

駐車場法・附置義務条例・指導要綱の適用される駐車施設（自動車、自動二輪車）の設置にかかる車両の出入口、勾配等について。

- ・ ◎計画調整局 開発誘導課 福祉・駐輪担当 (06-6208-9319)  
福祉関係整備基準 (大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱)  
車いす使用者用駐車施設など福祉対応施設の配置計画や移動円滑化経路の整備について。  
駐輪施設  
自転車・原動機付自転車の附置台数や配置計画について。
- ・ ◎環境局 事業管理課 (06-6630-3244)  
ごみ収集車 (中型パッカー車 (塵芥車) の乗入れ) の出入口の利用計画について。
- ・ ◎消防局 警防課 (06-4393-6491)  
消防はしご車等の進入について。
- ・ 計画調整局 都市計画課 都市景観担当 (06-6208-7887)  
景観計画に定める重点届出区域に該当する場合、当該街路に面する車路及び出入口の設置について。
- ・ 経済戦略局 産業振興課 (06-6615-3784)  
大規模小売店舗に該当する場合、車両の来退店ルート等について。
- ・ 所轄警察署  
歩道改築を行う場合 (必須)。出入口の配置計画に伴い、交通標識等に移設する必要がある場合。その他、交通安全上、協議が必要な場合。
- ・ 建設局 所管工営所  
歩道改築を行う場合。出入口の配置計画に伴い、道路施設 (道路照明灯、横断防止柵等) を移設・撤去・復元する必要がある場合。その他、道路管理上、協議が必要な場合。  
※既設の歩道改築について、建設計画上、不要となった場合は周辺道路と同様に復旧を行ってください。
- ・ 建設局 所管公園事務所  
出入口の配置計画に伴い、樹木を移植・撤去する必要がある場合。
- ・ 道路占用物件の各管理者  
出入口の配置計画に伴い、電柱、N T T柱、自転車駐車場、バス停等の道路占用物件を移設する必要がある場合。

#### ◆給水施設について

給水施設の設計は、「給水装置工事設計施行基準」及び関係法令に基づき作成し、水道局東部水道センター給水装置工事グループ (06-6927-7611) と協議してください。  
なお、工業用水道の使用及び使用中止を計画する場合は、事前に工業用水道事業者である、みおつくし工業用水コンセッション株式会社 (06-6115-6744) との調整を行った上で、水道局総務部連携推進課 (06-6616-5412) と協議してください。

#### ◆排水施設について

排水施設計画関係図は、「大阪市下水道条例」及び関係法令に基づき作成し、建設局下水道部施設管理課 (許認可担当) (06-6615-6260) と協議してください。  
なお、協議に先立ち、下水道施設の維持管理を委託しているクリアウォーターOSAKA株式会社の各行政区別担当の管路管理センター (p. 9) と下水道施設の現況について、立会確認し、現況図を作成する必要があります。  
また、一定規模以上の土地の利用計画の場合、「雨水流出調整に関する実施基準 (<https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000197829.html>)」が適用されますので、ご確認いただき、協議してください。

#### ◆臨港道路・土地区画整理事業区域内の道路の協議先について

臨港道路については大阪港湾局施設管理課 (06-6572-2674)、土地区画整理事業区域内



の道路については都市整備局区画整理課（06-6208-9412）が協議先になります。

◆臨海部の協議について

臨海部において定められたまちづくり要綱適用範囲内では、建築物の壁面後退、歩道整備、敷地内緑化等の基準が定められています。基準に関しましては、大阪市ホームページ「臨港地区規制、まちづくり要綱等臨海部の規制について（<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000440352.html>）」で閲覧可能ですので、ご確認いただき、大阪港湾局開発調整課（06-6615-7740）と協議してください。

◆総合設計制度の適用に伴い整備する歩道について

総合設計制度により敷地内に整備する歩道については、大阪市の歩道の基準に準じて整備していただき、調整課とも協議してください。

◆協議内容確認書の締結について

道路の協議が完了しましたら、調整課と「協議内容確認書」を締結します。「協議内容確認書」は、計画調整局開発誘導課と締結する「協議書」の締結必要図書の一つです。

### （3）道路工事の実施などの手続きについて

◆道路工事の実施について

道路工事を実施する際には、道路法第24条に基づき道路工事施行承認申請を建設局所管工営所に行ってください。仕様等に関しては、建設局作成の「工事請負共通仕様書」（大阪市ホームページで閲覧可能）に基づきます。また道路境界部分に設置されている地先境界ブロックにズレがある場合、または地先境界ブロックの未整備箇所がある場合は、整備について所管工営所と協議してください。

◆道路の寄付について

隅切り部や、道路の中心後退部を寄付する場合は、調整課及び建設局総務部管財課（06-6615-6482）（以下「管財課」という。）と協議をしてください。竣工にあたり、法手続き図書の作成をしていただきますので、個別に管財課との調整が必要となります。

### （4）緑地の協議について

敷地面積の3%以上にあたる緑化を接道部の敷地、外壁などにしていただくこととし、あわせて、緑化等計画書、内容変更及び緑化等完了の届出をしていただく協議を行います。基準に関しましては、大阪市ホームページ「一定規模以上の建築物の建設にかかる緑化制度について（<https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000009829.html>）」でご確認いただき、建設局公園緑化部緑化課（06-6615-6903）と協議してください。

なお、協議図書（緑化等計画書（新規・変更）及び緑化等完了書）の提出から協議の完了まで約1週間の時間が必要となります。日程上無理が生じないように、余裕を持ってご提出ください。

※緑化課へ協議（相談・書類提出）に来られる際は、事前に電話にて日時の予約をお願いします。

（繁忙期は協議が4、5日先となる場合があります）

## 4 協議先関係各課等

### 大規模建築物事前協議 事務局

計画調整局開発調整部開発誘導課 大規模・開発担当 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-9285

### 都市計画 (地域地区、都市計画道路、公園等)

計画調整局計画部都市計画課 地域地区担当 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-7882

計画調整局計画部都市計画課 計画担当 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-7874

### 都市再生特別地区 (令和3年11月1日以降に決定した地区)

大阪都市計画局計画推進室計画調整課

(住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎 (さきしまコスモタワー) 33階) TEL 06-6210-9811

### 駐車施設 (自動車、自動二輪車)

計画調整局計画部都市計画課 施設担当 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-7872

### 福祉関係整備基準・駐輪施設 (自転車、原動機付自転車)

計画調整局開発調整部開発誘導課 福祉・駐輪担当 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-9319

### 排水計画

建設局下水道部施設管理課 許認可担当 《大阪市全域》

(ATCビル I TM棟 6 階) TEL 06-6615-6260

建設局下水道部施設管理課 (許認可担当) との協議に先立ち、下水道施設の維持管理を委託しているクリアウォーターOSAKA株式会社の下記各行政区別担当の管路管理センターと下水道施設の現況について、立会確認し、現況図を作成する必要があります。

クリアウォーターOSAKA株式会社

事業所：中浜管路管理センター 《都島区・旭区・城東区・鶴見区》

(城東区中浜 1 丁目 17-10 建設局東部方面管理事務所内) TEL 06-6969-5843

田島管路管理センター 《天王寺区・東成区・生野区》

(生野区田島 1 丁目 17-13 建設局田島工営所内) TEL 06-6751-5048

津守管路管理センター 《大正区・浪速区・西成区》

(西成区津守 2 丁目 7-13 建設局西部方面管理事務所内) TEL 06-6567-6516

市岡管路管理センター 《中央区・西区・港区》

(港区市岡 2 丁目 15-74 建設局市岡工営所内) TEL 06-6576-0700

住之江管路管理センター 《住之江区・住吉区》

(住之江区泉 1 丁目 1-189 建設局南部方面管理事務所内) TEL 06-6686-1909

平野管路管理センター 《阿倍野区・東住吉区・平野区》

(平野区平野西 1 丁目 4-29 建設局平野工営所内) TEL 06-6705-0342

海老江管路管理センター 《北区・福島区・此花区・西淀川区》

(此花区高見 1 丁目 2-47 建設局北部方面管理事務所内) TEL 06-6462-3919

十三管路管理センター 《淀川区・東淀川区》

(淀川区野中南 2 丁目 8-41 建設局十三工営所内) TEL 06-6306-1734

建設局総務部経理課 (雨水再利用をする場合の協議先) 《大阪市全域》

(ATCビル I TM棟 6 階) TEL 06-6615-7545

## 給水計画

水道局東部水道センター 給水装置工事グループ 《大阪市全域》

(都島区都島本通4丁目12-4) TEL 06-6927-7611

水道局工務部給水課 (ATCビルITM棟9階) TEL 06-6616-5483

水道局工務部配水課 (ATCビルITM棟9階) TEL 06-6616-5572

みおつくし工業用水コンセッション株式会社《工業用水道の工事の場合》

(ATCビルITM棟3階) TEL 06-6115-6744

水道局総務部連携推進課《工業用水道の工事の場合》

(ATCビルITM棟9階) TEL 06-6616-5412

※工業用水道の工事の場合は、水道局総務部連携推進課との協議に先立ち、  
みおつくし工業用水コンセッション株式会社と調整する必要があります。

## 消防水利・消防活動空地等

消防局警防部警防課 (西区九条南1丁目12-54 消防局庁舎) TEL 06-4393-6491

## ごみ保管施設設置計画

環境局事業部事業管理課

(阿倍野区阿倍野筋1丁目5-1 あべのルシアス13階) TEL 06-6630-3244

## 緑地・公園

建設局公園緑化部緑化課

(ATCビルITM棟4階) TEL 06-6615-6903

## 総合設計制度等

計画調整局建築指導部建築企画課 (本庁舎3階) TEL 06-6208-9284

## 接道・車両乗入れ(歩道改築等)

建設局道路河川部調整課 (ATCビルITM棟6階) TEL 06-6615-6679

## 臨海部

臨港地区《西区、福島区、此花区、港区、大正区、住之江区、浪速区、西成区の各区一部》

大阪港湾局営業推進室開発調整課 (ATCビルITM棟10階) TEL 06-6615-7740

舞洲地区・咲洲(南港)地区・コスモスクエア地区まちづくり要綱

大阪港湾局営業推進室開発調整課 (ATCビルITM棟10階) TEL 06-6615-7740

臨港道路(排水計画)《公共下水道処理区域外(夢洲地区、常吉2丁目、平林北2丁目の一部)》

大阪港湾局計画整備部施設管理課 (港区海岸通3丁目4-28 大阪港湾局2突事務所) TEL 06-6572-2674

終日日影規制(高さが20mを超え、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域の指定容積率300%の区域内に日影が生じる場合)

計画調整局建築指導部建築確認課 (本庁舎3階) TEL 06-6208-9291

## 都市景観

計画調整局計画部都市計画課 都市景観担当 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-7887

## 騒音・大気汚染等の公害

環境局環境管理部環境管理課 (A T CビルO's棟 南館 5 階) TEL 06-6615-7939

## 住宅附置誘導制度 (主たる用途が事務所、店舗の場合)

計画調整局開発調整部開発誘導課 住宅附置誘導担当 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-7897

## 義務教育施設 (住宅用途の場合)・埋蔵文化財

教育委員会事務局総務部施設整備課 (本庁舎 3 階) TEL 06-6208-9092

教育委員会事務局総務部文化財保護課 (本庁舎 3 階) TEL 06-6208-9168

## 2戸1化対策 (住宅用途の場合)

都市整備局企画部住宅政策課 (住宅政策) (本庁舎 6 階) TEL 06-6208-9637

## HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業区域内

《北区(天満)、中央区(船場・空堀)、天王寺区(四天王寺・夕陽丘)、住吉区(住吉大社周辺)、東住吉区(田辺)、平野区(平野郷)》

都市整備局企画部住宅政策課 (まちなみ環境) (本庁舎 6 階) TEL 06-6208-9621

## 大規模小売店舗等 (店舗面積200㎡以上の場合)

経済戦略局産業振興部産業振興課 (A T CビルO's棟 南館 4 階) TEL 06-6615-3784

## 土地区画整理事業区域内

都市整備局市街地整備部区画整理課 (本庁舎 7 階) TEL 06-6208-9412

## 保育所 (民間保育所等施設整備) (共同住宅で住戸の総数が70戸以上の場合)

こども青少年局幼保施策部幼保企画課 (本庁舎地下 1 階) TEL 06-6208-8041

関係各課の庁舎・事務所の住所

本庁舎：大阪市北区中之島 1 丁目 3-20

A T Cビル I T M棟、A T CビルO's棟：住之江区南港北 2 丁目 1-10

※協議が必要な関係各課には必ず事前に電話連絡の上、協議してください。また、日時の予約が必要な場合がありますので、ご確認ください。

## 5 申出書の必要図書（要領第3条、実施基準第12）

### （1）申出書の必要図書

関係各課と事前協議終了後、協議内容が反映された下記の【共通図書】及び【事前協議関係図書】を作成手順にならない編綴してください。なお、図書詳細については別途関係各課と調整してください。

#### 【共通図書】

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1 事前協議申出書（第1号様式）  | 2 設計概要書（第2号様式）    |
| 3 設計説明書（第3号様式）  | 4 委任状             |
| 5-1 事業者の印鑑証明、代表者事項証明、土地の登記事項証明書、地図証明書（公図）   |                   |
| 5-2 土地所有者の同意書（第7号の3様式）及び印鑑証明  |                   |
| 5-3 都市計画道路境域明示書(写し)、道路境界明示書(写し)、官民境界明示書(写し)、仮換地証明書(写し)、土地区画整理境界明示書(写し)、土地境界確定協議書(写し)、その他必要なもの（写しについては、申出時に原本照合を行います。） |                   |
| 6 協議経過確認表（第13号様式）、各局との協議経過書（第6号の3様式）  |                   |
| 7 位置図（別表1(p.12)参照）  | 8 区域図（別表1参照）      |
| 9 区域求積図   | 10 土地利用計画図（別表1参照） |
| 11 予定建築物 平面図  | 12 予定建築物 立面図      |
| 13 予定建築物 断面図  | 14 日影図            |

#### 【事前協議関係図書】

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| A 給水施設計画関係図（別表1参照）  | B 排水施設計画関係図（別表1参照）  |
| C ごみ保管施設設置計画関係図     | D 道路協議関係図           |
| E 消防設備計画関係図         | F 緑地・公園計画関係図（別表1参照） |
| G 都市景観関係図（別表1参照）    | H 駐車施設等関係図          |
| I 公開空地等関係図          | J 2戸1化対策関係図         |
| K その他関係各課との協議で用いたもの |                     |

### 留意事項

- ・上記5-1、5-2の証明書等は、原本（発行日より3か月以内のもの）を添付してください。5-3の明示書（写し）については原本どおり境界線を朱線で明記してください。
- ・上記10の土地利用計画図は次のとおり着色してください。（なお「6（1）本市の決裁用図書」（p.18）及び「6（2）本市との締結用図書」（p.19）も同様に着色してください。）

※1 ◎申出書 ア 開発誘導課用資料	
緑地	緑
公園	橙
消防車進入路	赤線
消防車活動用耐圧路盤部	桃

※2 才 建設局公園緑化部緑化課用資料	
緑地	緑
公園	橙

- ・事前協議関係図書は関係各課での協議後、受付印を押印した写しを添付してください。
- ・外壁にガラス・タイル等を使用する場合は、サンプル及び概要一覧（カタログ等）を添付してください。
- ・協議物件により関係各課で必要な図書等がある場合は、調整のうえ添付してください。

別表 1

図面の名称及び縮尺	明 示 事 項	備 考
位置図 (1/1,000 ~ 1/30,000 程度)	1. 方位 2. 区域とその位置 3. 交通機関の経路名称 4. 区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置・名称	・地図は、各区ごとの白地図を使用してください。
区域図 (1/500 ~ 1/2,500 程度)	1. 方位 2. 市、区、町、丁界及び名称 3. 土地の地番及び形状 4. 区域の境界 5. 区域内及び周辺の公共施設	・区域の隣接地の地番も記入してください。 ・公共施設が道路の場合は、幅員及び舗装の有無を記入してください。
土地利用計画図 (1/200 ~ 1/500 程度)	1. 方位 2. 公共施設の位置形状 3. 公益施設の位置形状 4. 予定建築物の位置形状 5. 駐車施設等の位置形状 6. ごみ収集施設の位置形状 7. 工区界 8. 凡 例	・公共施設・公益施設・駐車施設等で、必要に応じ、面積・幅員等を記入してください。 ・公園・緑地の区分、敷地内への車両乗入れ幅、パッカー車の軌跡図、消防活動用通路、消防梯子車の軌跡図等についても記入してください。 ・駐車施設については車室サイズ、車路有効幅員を記入するとともに、必要に応じてスロープ勾配等を示してください。
給水施設計画関係図 (1/500以上)	1. 方位 2. 給水施設の位置、形状、内径内法及び取水方法 3. 消火栓の位置 4. 凡 例 5. 現況の既存管の撤去の表現	・水理計算書も添付してください。 ・雨水利用や水の循環利用等、水の合理的使用を行う場合は、その概要についても添付してください。 ・工業用水道についても図示してください。
排水施設計画関係図 (1/500以上)	1. 方位 2. 排水区域界 3. 排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配、水流方向 4. 吐口の位置 5. 放流先の名称 6. 排水施設の記号 7. 集水系統ブロック別の番号及び記号 8. 放流先排水路までの形状寸法 9. 凡 例 10. 現況の既存管の撤去の表現 11. 下水道施設の現況図	・排水施設の勾配は、1/××で示してください。 ・下水管は、屈曲や内法の寸法が異なるごとに、順次番号をつけてください。 ・人孔は、水上側からNo. 1…と番号をつけてください。 ・公共下水管の在来箇所は、--- で示してください。 ・計算書も添付してください。
緑地・公園計画関係図		・緑化等計画書を添付してください。
緑地・公園求積図 (1/200 ~ 1/500 程度)	1. 緑地求積図 2. 公園求積図	・緑地・公園の求積表及び、形状寸法を図示してください。
緑地・公園断面図 (1/100 程度)	1. 緑地断面形状 2. 公園断面形状	・緑地・公園の断面について付近地盤との高低差がわかる様に記入してください。 ・土地利用計画図に断面図の位置を記入してください。
都市景観関係図	1. 景観区域内における行為の事前協議書 2. 景観配慮事項説明書 3. 彩色が施された各面立面図（マンセル値） 4. 完成予想図（パース） 5. 現状写真（撮影日時を記入したものの撮影位置図を含む）	・景観配慮事項説明書は下見印済みの写しを添付してください。

(2) 関係各課資料対応表

記号凡例 写…写しでの添付が必要である図書 全…関係各課との全ての議事録を添付 ☆…必要部数は別途調整 ★…HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業区域の場合のみ1通 ◇…令和3年11月1日以降に決定した都市再生特別地区の場合のみ1通 △…その他別途、協議時に必要な図書		※	必要な図書							
			ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	
			申出書	開発誘導課用資料 計画調整局	都市景観担当用資料 計画調整局 都市計画課用資料	都市計画課用資料 計画調整局	建設局道路河川部 調整課用資料	建設局公園緑化部 緑化課用資料	消防局用資料	建設局下水道部 (許認可担当)用資料
		1通	1通	1通	2通	☆	1通	2通	1通	
共通図書	1	事前協議申出書 (第1号様式)	○	写	写	写		写	写	写
	2	設計概要書 (第2号様式)	○	○	○	○		○	○	○
	3	設計説明書 (第3号様式)	○	○	○	○		○	○	○
	4	委任状	○	写	写	写		写	写	写
	5	印鑑証明等 (5 (1) 5-1~3 (p.12) 参照)	○							
	6	協議経過確認表 (第13号様式)	○	○	○	○		○	○	○
		各局との協議経過書 (第6号の3様式)	全	全	○	全		○	○	○
	7	位置図	○	○	○	○		○	○	○
	8	区域図	○	○	○	○		○	○	○
	9	区域求積図	○	○				○	○	○
	10	土地利用計画図	○	○	○	○		○	○	○
	11	予定建築物 平面図	○	○	○	○	p. 16 p. 17 参照		○	
	12	予定建築物 立面図	○	○	○	○			○	
	13	予定建築物 断面図	○	○	○	○			○	
14	日影図	○								
事前協議関係図書	A	給水施設計画関係図	○						○	
	B	排水施設計画関係図	○							○
	C	ごみ保管施設設置計画関係図	○							
	D	道路協議関係図	○							
	E	消防設備計画関係図	○						○	
	F	緑地公園計画関係図	○					○		
	G	都市景観関係図	○		○					
	H	駐車施設等関係図	○			○				
	I	公開空地等関係図	○							
	J	2戸1化対策関係図	○							
	K	その他関係各課との協議図書	○	△	△	△		△	△	△

記号凡例 写…写しでの添付が必要である図書 全…関係各課との全ての議事録を添付 ☆…必要部数は別途調整 ★…HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業区域の場合のみ1通 ◇…令和3年11月1日以降に決定した都市再生特別地区の場合のみ1通 △…その他別途、協議時に必要な図書		必要な図書									
		ク	ケ	コ	サ	シ	ス	セ	ソ	タ	
		環境管理課用資料	環境局 水道局用資料	環境局 事業管理課用資料	都市整備局住宅政策課 (住宅政策)用資料	計画調整局 建築確認課用資料	大阪港湾局用資料	都市整備局住宅政策課 (まちなみ環境)用資料	その他の部局用	大阪都市計画局 計画調整課用資料	
		1通	1通	1通	1通	1通	1通	★	7通	◇	
共通図書	1	事前協議申出書 (第1号様式)	写	写	写	写	写	写	写	写	写
	2	設計概要書 (第2号様式)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3	設計説明書 (第3号様式)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	4	委任状	写	写	写	写	写	写	写	写	写
	5	印鑑証明等(5(1)5-1~3(p.12)参照)									
	6	協議経過確認表(第13号様式)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		各局との協議経過書(第6号の3様式)	○	○	○	○	○	○	○	全	全
	7	位置図	○	○	○		○	○	○	○	○
	8	区域図	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	9	区域求積図						○	○	○	
	10	土地利用計画図	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	11	予定建築物 平面図	○			○		○		○	○
	12	予定建築物 立面図	○			○		○		○	○
	13	予定建築物 断面図				○	○	○			○
14	日影図					○					
事前協議関係図書	A	給水施設計画関係図		○							
	B	排水施設計画関係図									
	C	ごみ保管施設設置計画関係図			○						
	D	道路協議関係図									
	E	消防設備計画関係図									
	F	緑地公園計画関係図									
	G	都市景観関係図									
	H	駐車施設等関係図	写								
	I	公開空地等関係図									
	J	2戸1化対策関係図				○					
	K	その他関係各課との協議図書	△	△	△	△	△	△	△	△	△



### (3) 建設局道路河川部調整課(道路管理者)用の協議図書及び編綴順序

提出時には必ず編綴順序を遵守してください。

- 1 大規模建築物の建設計画の事前協議申出書(第1号様式)(写し)
- 2 設計概要書(第2号様式)
- 3 設計説明書(第3号様式)
- 4 委任状(写し)
- 5 協議経過確認表(第13号様式)、各局との協議経過書(第6号の3様式)
- 6 位置図(1/25,000)(行政区白地図) ※計画区域を朱線で明記
- 7 区域図(1/2,500)(住宅地図程度) ※計画区域を朱線で明記  
※マップナビ大阪(<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>)を利用のこと。  
※グーグル等インターネット地図については著作権上の問題があるため不可。
- 8 地図証明書(公図)及び登記事項証明書(道路法による道路部分に地番がある場合等)  
(写し) ※公図に朱線で計画区域を明記
- 9 道路境界明示指令書(写し)  
※場合により、土地区画整理境界明示書(写し)、仮換地証明書(写し)、土地境界確定協議書(写し)、都市計画道路境域明示指令書(写し)、都市計画道路高回答書(写し)、水路敷等との公共用地境界明示書(写し)、河川占用許可書(写し)等 なお、原本どおり境界線を朱線で明記
- 10 現況図 ※計画区域を朱線で明記
  - (1) 歩道、車道の幅員(自転車道、連続植樹帯等を除いた歩道の有効幅員)
  - (2) 車両乗入及び横断防止柵等
  - (3) 道路照明灯(独立及び共架)照明灯番号
  - (4) 路面標示線(横断歩道、止まれ、路側線等)
  - (5) 交通規制等(一方通行、児童遊戯道路、大型車通行禁止等)
  - (6) 集水桝、街渠桝、各種人孔(下水、電気、電話等)
  - (7) 占用物件(電柱、信号柱、標識柱、街路灯、掲示板等)
  - (8) 地先境界ブロック及び側溝  
(道路境界明示線を記入し、地先境界ブロックにずれがないかを明記)
  - (9) 路面の現況高さの測量(車道の縦断及び歩道の横断勾配等)
  - (10) 現況写真撮影方向位置
- 11 現況写真(提出部数全部カラー写真又はカラーコピー) ※計画区域を朱線で明記  
※1路線あたり2方向程度(道路及び道路上の施設(道路照明灯)及び地先境界ブロックにずれがないか等判断できるもの)

□12 土地利用計画図 ※計画区域を朱線で明記

- (1) 上記 10 番現況平面図記載の道路附属物及び占用物件等を再度記入
- (2) 道路取合横断面図の位置
- (3) ごみ収集車・消防梯子車の軌跡図（図面が輻輳する場合は別図）
- (4) 消防活動空地
- (5) 自転車・バイク置き場及び台数
- (6) 不要となった既設車両乗入（横断防止柵、植樹柵等も含む。）の復元
- (7) 支障となる電柱、横断防止柵、植樹柵等の移設及び撤去等
- (8) 寄付部分
- (9) その他

□13 道路取合横断面図（1 道路あたり 1 か所以上）

- (1) 道路との接道部分の敷地内形態が変わること
- (2) 歩道がある場合は一般部、車両乗入部、切り下げ部等

□14 軌跡図（車両乗入等の幅員の決定に必要な場合）

□15 下水管布設現況図（写し）（クリアウォーターOSAKA 株式会社 所管管路管理センターの下見済印のあるもの）

□16 排水施設計画図（写し）（建設局下水道部施設管理課（許認可担当）と協議済みのもの）

※既設排水管が不要となる場合は不要管の撤去を明記

□17 給水計画図（水道局と協議済みのもの）

※既設給水引込管が不要となる場合は不要管の撤去を明記

※既設給水引込管を利用する場合はその旨を明記（既設給水引き込み管利用）

※既設給水引込管がない場合はその旨を明記（既設給水引き込み管なし）

□18 沿道掘削影響図※掘削底面から 45 度線の断面図（道路内埋設物位置を明記）

□19 前面道路の地下埋設物状況図

□20 丈量図（寄付がある場合）※寄付部分の面積の根拠がわかるもの

□21 その他事前協議において指示した図書（理由書等）

☆第 1 回目の打合せ時には少なくとも上記の 6～13 の資料を用意してください。

☆協議としてご提出されました図書等につきましては、大阪市情報公開条例に基づき公開請求があった場合、原則として公開されますのでご留意ください。

## 6 協議締結時の必要図書（要領第4条）

### （1）本市の決裁用図書（1通）

本市の調整会議の審議が終了し、指摘事項・別途協議事項の協議完了後、協議内容を反映した図書を1通作成し、事務局に提出して下さい。協議内容により添付図面は異なりますが、下記程度の図書が必要となります。

(1)	<input type="checkbox"/>	設計概要書 (第2号様式)	
(2)	<input type="checkbox"/>	設計説明書 (第3号様式)	
(3)	<input type="checkbox"/>	連絡会議以降の協議経過書 (第6号の3様式)	
(4)	<input type="checkbox"/>	位置図	
(5)	<input type="checkbox"/>	区域図	
(6)	<input type="checkbox"/>	区域求積図	
(7)	<input type="checkbox"/>	土地利用計画図 (緑地…緑 公園…橙 消防車進入路…赤線 消防車活動用耐圧路盤部…桃 に着色)	
(8)	<input type="checkbox"/>	予定建築物 平面図	
(9)	<input type="checkbox"/>	予定建築物 立面図	
(10)	<input type="checkbox"/>	予定建築物 断面図	
(11)	<input type="checkbox"/>	給水施設計画関係図	水道局東部水道センターにて 協議印
(12)	<input type="checkbox"/>	排水施設計画関係図	協議印
(13)	<input type="checkbox"/>	ごみ保管施設設置計画図	写し添付
(14)	道路協議関係図		
	<input type="checkbox"/>	現況図	
	<input type="checkbox"/>	現況写真	
	<input type="checkbox"/>	地下埋設物現況図	
	<input type="checkbox"/>	道路取合断面図	
	<input type="checkbox"/>	沿道掘削影響図	
	<input type="checkbox"/>	道路区域求積図	
	<input type="checkbox"/>	協議内容確認書	写し添付
(15)	消防設備計画関係図		
	<input type="checkbox"/>	消防局警防部警防課意見	→調整会議の後、意見として渡したもの 協議済印
	<input type="checkbox"/>	消防水利施設計画図	
(16)	緑地公園計画関係図 (緑地…緑 公園…橙 に着色)		
	<input type="checkbox"/>	緑地公園求積図	建設局公園緑化部緑化課にて 協議済印
	<input type="checkbox"/>	緑地公園標準断面図	建設局公園緑化部緑化課にて 協議済印
(17)	都市景観関係図		
	<input type="checkbox"/>	申出から変更となった図面を提出の後、都市計画課都市景観担当にて受領印	写し添付
	その他必要な場合		
(18)	<input type="checkbox"/>	2戸1化対策関係図	
(19)	<input type="checkbox"/>	駐車施設等関係図	
(20)	<input type="checkbox"/>	公開空地等関係図	計画調整局建築指導部建築企画課にて 下見印
(21)	<input type="checkbox"/>	その他関係各課との協議図書	

## (2) 本市との締結用図書（2通）

本市の決裁が終了したのち、事務局が「協議書」を作成しお渡しします。この「協議書」を表紙にし、袋綴の製本を2通作成のうえ、2通の作成した締結図書の『表』と『裏』、文書内『住所氏名欄』の3か所（計2通6か所）に事業者印を押印し、事務局に提出してください。協議内容により添付図面は異なりますが、下記程度の図書が必要となります。

(1)	<input type="checkbox"/>	協議書	※事務局が作成したもの	
(2)	<input type="checkbox"/>	設計概要書	(第2号様式)	
(3)	<input type="checkbox"/>	設計説明書	(第3号様式)	
(4)	<input type="checkbox"/>	位置図		
(5)	<input type="checkbox"/>	区域図		
(6)	<input type="checkbox"/>	区域求積図		
(7)	<input type="checkbox"/>	土地利用計画図	(緑地…緑 公園…橙 消防車進入路…赤線 消防車活動用耐圧路盤部…桃 に着色)	
(8)	<input type="checkbox"/>	予定建築物	平面図	
(9)	<input type="checkbox"/>	予定建築物	立面図	
(10)	<input type="checkbox"/>	予定建築物	断面図	
(11)	<input type="checkbox"/>	給水施設計画関係図	水道局東部水道センターにて	協議印
(12)	<input type="checkbox"/>	排水施設計画関係図		協議印
(13)	<input type="checkbox"/>	ごみ保管施設設置計画図		写し添付
(14)	道路協議関係図			
	<input type="checkbox"/>	現況図		
	<input type="checkbox"/>	地下埋設物現況図		
	<input type="checkbox"/>	道路取合断面図		
	<input type="checkbox"/>	沿道掘削影響図		
	<input type="checkbox"/>	道路区域求積図		
	<input type="checkbox"/>	協議内容確認書		写し添付
(15)	<input type="checkbox"/>	消防設備計画関係図		
(16)	<input type="checkbox"/>	緑地公園計画関係図	(緑地…緑 公園…橙 に着色)	協議済印
(17)	<input type="checkbox"/>	都市景観関係図		
(18)	<input type="checkbox"/>	2戸1化対策関係図		
(19)	<input type="checkbox"/>	駐車施設等関係図		
(20)	<input type="checkbox"/>	公開空地等関係図	計画調整局建築指導部建築企画課にて	下見印
(21)	<input type="checkbox"/>	その他関係各課との協議図書		

## 7 協議中及び協議締結後の諸手続き

### (1) 申出書の取下げ（実施基準第15）

事前協議を申出し、協議締結前に計画を取止める場合は、「大規模建築物の建設計画の事前協議申出書の取下げ届（第5号様式）」を1通提出してください。

### (2) 建設計画の変更（実施基準第14.1）

#### ①軽微な変更の場合

関係各課と協議を行い支障がないことを確認したうえで、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する計画変更の承認申請書（第6号の1様式）」を2通提出してください。添付図書は以下のとおりです。

- ・計画変更概要書（第6号の2様式）（設計概要書（第2号様式）、設計説明書（第3号様式））
- ・各局との協議経過書（第6号の3様式）
- ・変更協議を行った関係部局との協議関係図書

#### ②大幅な計画変更の場合

すでに協議書を締結したものは、下記（5）により工事の取止めを行い、改めて事前協議を行い、申出してください。

### (3) 事業者の名義変更（実施基準第14.3,4）

事業者が変更となる場合は、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する事業者の名義変更届（第7号の1様式）」を2通提出してください。添付図書は以下のとおりです。

- ・事業の実施についての念書（第7号の2様式）
- ・土地所有者の同意書（第7号の3様式）
- ・新事業者の印鑑証明書及び全部事項証明書
- ・土地の登記事項証明書及び土地所有者の印鑑証明書

### (4) 事業者の代表者の名義変更（実施基準第14.5）

事業者の代表者が変更になった場合は、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する事業者の代表者の名義変更届（第10号様式）」を2通提出してください。添付図書は以下のとおりです。

- ・事業者の印鑑証明書及び全部事項証明書

### (5) 工事（建設計画）の取止め（実施基準第15）

協議書を締結した計画を取止める場合は、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する工事の取止め届（第8号様式）」を2通提出してください。添付図書は以下のとおりです。

- ・締結済みの協議書（写し）

## 8 工事完了時の手続き

### (1) 工事完了（実施基準第13）

#### ①関係部局の検査

「大規模建築物の事前協議に係る工事完了について（第11号様式）」に記載された関係各課に確認の上検査を受けてください（記載のない関係各課においても、検査が必要な場合がありますので、関係各課へご確認ください）。

また、検査終了後に関係各課の担当が協議内容確認（検査）のうえ、第11号様式に押印します。押印された第11号様式を事務局に提出してください。

#### ○道路について

道路の竣工にあたっては、所管工営所の検査を受けてください。道路工事施工承認申請における道路の復旧範囲については、事前に所管工営所と面積立会を行う必要があります。検査合格、必要図書の提出が確認できた段階で、建設局道路河川部調整課で第11号様式に押印します。

#### ○緑地について

建設局公園緑化部緑化課に緑化等完了書を提出し、完了検査を受けてください。完了検査は、基本的に緑化等完了書に添付の現場写真にて写真検査を行いますが、現場立会での検査を行うこともあります。協議完了後（約1週間後）、建設局公園緑化部緑化課で協議図面と第11号様式に押印します。

#### ②事務局の検査

「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する工事の完了届（第9号様式）」を1通と建設局公園緑化部緑化課との協議が完了した協議図面を1通提出し、検査を受けてください。

※必ず協議図面に、建設局公園緑化部緑化課の協議済印が押印されていることを確認し、提出してください。

### (2) 仮使用等

本協議計画の一部を仮使用として利用する場合は、上記（1）と同様の検査を行います。

## 9 QA集（よくあるご質問）

代表的なご質問とそれに対する回答をとりまとめました。これら以外にも必要な協議や審査基準等がある場合がありますので、詳しくは関係各課へご確認ください。

### 【一 般】

#### 質問1 大規模建築物の建設計画の事前協議とは、どのような協議を行いますか？

回答1 建築物と公共・公益施設等との均衡、調整を図るため、一定規模以上の建築物の建設計画に対し、建築確認等の法令手続に入る前に、道路、公園（緑地）、上下水道、消防、教育、環境など所要事項について、それぞれ所管する関係各課と協議していただきます。

（計画調整局開発調整部開発誘導課 大規模担当）

#### 質問2 関係各課との事前協議の際に、どのような図書が必要ですか？

回答2 共通の図書のほか、関係各課によって次の図書が必要となります。

##### 【共通】

- ・付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図
- ・計画建物の用途や各用途の面積（共同住宅の場合は戸数と各住戸の面積）の資料

##### 【計画調整局開発調整部開発誘導課】

- ・自転車駐車場でラック等を用いる場合は、その構造図（カタログ等のコピー）

##### 【建設局道路河川部調整課】

- ・「5（3）建設局道路河川部調整課（道路管理者）用の協議図書及び編綴順序」（p. 16, p. 17）の6～13

##### 【環境局環境管理部環境管理課】

- ・建築物周辺の状況の分かる住宅地図等
- ・敷地境界や対面の状況の確認できる周辺写真と写真撮影位置図
- ・設置される予定の騒音・大気汚染発生源になり得る設備の能力に関する資料（カタログ又は機器リスト）と設備設置位置図（各階平面図にプロット）

##### 【環境局事業部事業管理課】

- ・縮尺1/50の廃棄物保管施設詳細図（平面図・立面図・断面図・設備図）
- ・縮尺1/100のごみ収集車（中型パッカー車）の軌跡図

##### 【都市整備局企画部住宅政策課（住宅政策）】

- ・中高層共同住宅の2戸1化設計指導指針に基づく建物概要書

- ・住戸タイプ別の間取図・求積図
- ・断面展開模式図
- ・乾式壁の仕様書、カタログ等
- ・湿式壁・床等の仕様等

※詳しくは、大阪市ホームページ「中高層共同住宅の2戸1化設計 (<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103983.html>)」の「2戸1化設計協議添付図書等チェックシート」をご参照ください。

### 【道路に関する事項】

#### 質問3 事前協議の対象となった場合、既存道路の接道の条件はありますか？

回答3 原則として、袋路状でない幅員6m以上の既設の認定道路に接続しなければならないとしています。

また、接道や車両乗入（歩道改築等）については、質問4から質問7のほか、「3（2）接道・車両乗入（歩道改築等）の協議について」（p.6）もご参照ください。

（計画調整局開発調整部開発誘導課 大規模担当）

#### 質問4 都市計画（都市計画道路等）については、どのような協議を行いますか？

回答4 都市計画道路等の指定状況の確認と合わせて、計画敷地から都市計画道路等の幹線道路までの間の主に自動車の通行ルートについて考え方をお聞きします。なお、上記の考え方についてお聞きする際、例えば計画敷地から幹線道路までの車両経路図（一定以上の道路幅員があること及び交通規制状況がわかり、かつ、敷地から幹線道路まで車両での行き来が円滑にできるルートを示す図書等）を用意していただくと協議がスムーズになります。（計画調整局計画部都市計画課 計画担当）

#### 質問5 車両寄り付きを整備するため、出入口を2か所設置することは可能ですか？

回答5 車両の出入口は原則1か所、車室等への動線となるものです。車両の寄り付きも同様に協議を行い複数箇所の設置がやむを得ないと認められなければ、出入口を複数箇所に設置することはできません。（建設局道路河川部調整課）

#### 質問6 道路の寄付に関して、どのような手続きが必要ですか？

回答6 建設局総務部管財課と事前に協議のうえ、法手続き図書の作成・提出を行い、現地立



会をして建設局総務部管財課の検査を受けてください。（建設局道路河川部調整課）

**質問7** ごみ収集車の出入口に関して、どのような対応が必要ですか？

回答7 中型パッカー車による敷地内ゴミ収集（前進進入、前進退出を厳守）を基本としており、車両乗入幅5.5m以上とする歩道の切下げが必要です。（環境局事業部事業管理課）

### 【駐車場等に関する事項】

**質問8** 駐車施設については、どのような協議を行いますか？

回答8 自動車、自動二輪車の設置に関する協議を行っています。協議の際は、計画建物の用途や各用途の面積（共同住宅の場合は戸数と各住戸の面積）について伺います。詳しくは、大阪市ホームページ「附置義務駐車場等について ([https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000005/5188/20170110\\_panhuretto.pdf](https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000005/5188/20170110_panhuretto.pdf))」をご参照ください。（計画調整局計画部都市計画課 施設担当）

**質問9** どのような場合に、車いす対応の便所や車いす用駐車場の設置が必要になりますか？

回答9 不特定かつ多数のものが利用し、主として高齢者、障がい者等が利用する便所又は駐車場を設置する場合は、1以上車いす対応の設備が必要となります。（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）施行令第14条・第17条参照）（計画調整局開発調整部開発誘導課 福祉担当）

**質問10** 駐輪施設については、どのような協議を行いますか？

回答10 自転車駐輪場、原動機付自転車駐輪場の敷地内での配置に関する協議を行っています。共同住宅の場合は、必要台数について、ファミリー形式住戸数1戸ごとに1台が必要等の協議を行います。協議の際は、計画建物の用途や各用途の面積（共同住宅の場合は戸数と各住戸の面積）について伺います。（計画調整局開発調整部開発誘導課 駐輪担当）

### 【消防活動に関する事項】

**質問11** 道路幅員6mの接道原則の緩和については、どのような協議を行いますか？

回答11 事業者が作成した資料をもとに現地調査を行い、はしご車の進入可否により消防活動空地、代替措置について指導します。（消防局警防部警防課）

**質問 12** はしご車が消防活動空地に 2 方向から進入できない場合、どのような対応が必要ですか？

回答 12 はしご車が転回するスペースを設けてください。ただし、はしご車の進入経路の長さが概ね 50m 以内の場合は、転回するスペースの設定を省略することができます。  
(消防局警防部警防課)

**質問 13** はしご車の活動範囲内に、はしご車の架梯に支障となる架空線等がある場合、どのような対応が必要ですか？

回答 13 架空線等の移設、埋設等について関係機関と協議してください。  
協議の結果、消防活動空地、はしご車活動位置及びそれらの活動範囲内に架空線が影響する場合は、はしご車の活動はできないものとし代替措置について協議してください。  
(消防局警防部警防課)

**質問 14** はしご車の活動範囲内に、総合設計制度等で他部局の指導により樹木の配置が必要な場合、どのような対応が必要ですか？

回答 14 可能な範囲で樹木を低く設けるか、樹木間の間隔を広げる等の措置を講じてください。(消防局警防部警防課)

**質問 15** 「消防活動空地」の路面標示は、どのように行いますか？

回答 15 「消防活動空地」の耐圧路盤部分と他の部分との境界は、タイルを埋め込む等、境界を明確にしてください。ただし、敷地全体を耐圧路盤とする場合はこの限りではありません。(消防局警防部警防課)

**質問 16** 歩道を「はしご車活動位置」に設定できるのでしょうか？

回答 16 20 トン耐圧されていないので、原則設定できません。(消防局警防部警防課)

**質問 17** 用途が共同住宅で、はしご車の活動が出来ない場合、どのような対応が必要ですか？

回答 17 消防活動空地等の代替措置として、緊急時消防隊が玄関側から進入できるよう携行資器材により破壊できる扉の採用を指導します。共用廊下の排煙方法により、バルコニーの形状(連続、単独等)に応じて、避難器具の形状及び設置位置等の指導を行います。

ます。(消防局警防部警防課)

**質問 18 用途がホテルの場合、どのような対応が必要ですか？**

回答 18 全ての就寝の用に供する客室に、バルコニー等の設置を指導します。廊下の排煙方法により避難器具の形状及び設置位置等の指導を行います。(消防局警防部警防課)

**質問 19 用途がホテルでバルコニー等を設けられない場合、どのような対応が必要ですか？**

回答 19 当該客室の存する階の共用廊下に機械排煙設備を設け、原則としてその客室の窓にはしご車の架梯ができるようにしてください。(消防局警防部警防課)

**質問 20 用途が病院・社会福祉施設の場合、どのような対応が必要ですか？**

回答 20 消防活動空地等の設置に関わらず、就寝の用に供する病室・療養室等にバルコニー等の設置を指導します。(消防局警防部警防課)

**質問 21 消防法により消防用水を設置する場合、どのような対応が必要ですか？**

回答 21 容量が 40 m<sup>3</sup>以上あれば、消防用水兼用貯水槽としてください。(消防局警防部警防課)

**質問 22 準大規模建築物における消防局との調整事項は、どのようなものですか？**

回答 22 消防水利施設について、実施基準第 4 により指導します。(消防局警防部警防課)

### 【建物計画等に関する事項】

**質問 23 共同住宅で事前協議の対象となった場合、集会所を設けなければならないのですか？**

回答 23 分譲の共同住宅では、1 住戸あたり 0.5 m<sup>2</sup>以上の集会室の設置をお願いしています。  
(計画調整局開発調整部開発誘導課 大規模担当)

**質問 24 都市計画（地域地区等）については、どのような協議を行いますか？**

回答 24 都市計画（用途地域、防火地域、その他地域地区、市街地開発事業・地区計画等、都市施設）の指定状況の確認と合わせて、計画建築物の用途・規模・形態等に関する協議を行っています。(計画調整局計画部都市計画課 地域地区担当)

なお、都市再生特別地区について、令和 3 年 11 月 1 日以降に決定した地区は協議先窓口が大阪都市計画局となります。(大阪都市計画局計画推進室計画調整課)

**質問25 ごみ保管施設設置については、どのような協議を行いますか？**

回答25 基本的な屋根・壁・扉のある囲われたごみ保管施設等の設置に関する協議を行っています。協議の際は、まず、計画建物の用途や各用途（ごみ排出対象）の面積について伺います（共同住宅の場合は戸数と各住戸の面積）。

原則として中型パッカー車による敷地内ごみ収集（前進進入、前進退出を厳守）が基本となっていますので、付近の道路や敷地内の通路状況等も伺います。また、照明の設置、清掃できる様に給排水の関係、換気設備、ガラリ等による自然換気など、保管施設内の設備関係のお話をさせていただきます。（環境局事業部事業管理課）

**質問26 計画敷地が臨港地区に該当しているか教えてください。**

回答26 臨港地区の範囲については、大阪市ホームページ「マップナビ大阪（<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>）」のまちづくり情報マップ>その他の地域地区でご確認ください。（大阪港湾局営業推進室開発調整課）

**質問27 臨港地区では、どのような規制がかかりますか？**

回答27 臨港地区では「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」に定める禁止構築物は建設してはならないことになっています。詳しくは、大阪市ホームページ「臨港地区規制、まちづくり要綱等臨海部の規制について（<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000440352.html>）」でご確認ください。（大阪港湾局営業推進室開発調整課）

**質問28 騒音・大気汚染等とは、どのような協議を行い、また、騒音・大気汚染発生源になり得る設備とは、どのようなものが対象になりますか？**

回答28 騒音・大気汚染等に係る居住環境の保全について協議を行っています。騒音・大気汚染発生源になり得る設備とは、空調室外機、クーリングタワー、送風機、ボイラーなど、騒音・大気汚染の発生源として法・条例の規制に係る設備機器が挙げられます。（環境局環境管理部環境管理課）

**質問29 住宅附置制度は、店舗と共同住宅の複合建築物は制度の対象となりますか？**

回答29 主たる用途が事務所・店舗が対象です。「主たる用途」は、その用途が占める床面積

の合計が最も大きいものをいいます。(計画調整局開発調整部開発誘導課 住宅附置担当)

**質問30 住宅附置制度の対象となる区域はどこですか？**

回答30 都心居住ボーナス制度の適用区域(JR大阪環状線の内側及びその周辺の区域の第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域・商業地域のうち市長が定める区域)のうち、第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域の場合は、指定容積率が300%及び400%、商業地域の場合は、指定容積率が400%及び600%の区域になります。

なお、対象区域外の建築物は、本制度の対象外で協議は不要となります。

(計画調整局開発調整部開発誘導課 住宅附置担当)

**質問31 2戸1化対策に関する事前協議等は、どのような大規模建築物が対象となりますか？  
また、事前協議等の対象となった場合、どのようなことを考慮する必要がありますか？**

回答31 住宅用途を含む大規模建築物が対象となります。また、事前協議等の対象となった場合は、比較的規模の小さな住戸について、将来、2住戸を1住戸に、3住戸を1又は2住戸にするなど、比較的規模の大きい良好な住宅ストックへ容易に改造できるよう設計上もって対処していただく必要があります。詳しくは、大阪市ホームページ「中高層共同住宅の2戸1化設計 (<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103983.html>)」をご参照ください。(都市整備局企画部住宅政策課(住宅政策))

**質問32 HOPEゾーン事業・マイルドHOPEゾーン事業区域内の事前協議では、どのような協議を行いますか？**

回答32 対象区域〔別表参照〕の建築物について、地区の特色を生かしたまちなみ整備を促進するため、地域の方等と協力して策定した「まちなみガイドライン」を説明し、設計への配慮をお願いしています。詳しくは大阪市ホームページ「大阪市HOPEゾーン事業」<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000459905.html>「大阪市マイルドHOPEゾーン事業」<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000110798.html>をご参照ください。また、市内全域を対象に行っている修景にかかる相談も随時受け付けています。(都市整備局企画部住宅政策課(まちなみ環境))

**【別表】**

区域名称	面積	位置	
平野郷地区	80.0ha	平野区 平野宮町1, 2丁目 平野本町1, 3, 4, 5丁目	平野市町3丁目 平野上町1, 2丁目 平野東1丁目1～8番, 2, 3丁目

<u>住吉大社周辺地区</u>	36.0ha	住吉区	住吉1, 2丁目	上住吉2丁目	東粉浜3丁目7～10番
<u>空堀地区</u>	36.0ha	中央区	上本町西1～3丁目 松屋町3, 4番	瓦屋町1丁目1～9番	谷町6, 7丁目
<u>天満地区</u>	47.3ha	北区	天神橋1丁目, 2丁目1～5番 西天満1丁目1番, 3番の一部	南森町1丁目 東天満1丁目	天神西町 菅原町 天満2～4丁目
<u>田辺地区</u>	50.2ha	東住吉区	北田辺5, 6丁目	田辺1, 3丁目	山坂1, 2丁目
<u>船場地区</u>	126.3ha	中央区	北浜1～4丁目 伏見町1～4丁目 淡路町1～4丁目 安土町1～3丁目	今橋1～4丁目 道修町1～4丁目 瓦町1～4丁目 本町1～4丁目	高麗橋1～4丁目 平野町1～4丁目 備後町1～4丁目 南本町1～4丁目
<u>四天王寺・夕陽丘エリア (上町台地地区内)</u>	72ha	天王寺区	生玉町 下寺町1, 2丁目	生玉寺町 夕陽丘町 逢坂1丁目	怜人町 四天王寺1丁目 大道1丁目

**質問33 マンション建設時の保育施設等整備に関する事前協議は、いつ行うのですか？**

回答33 「大阪市大規模マンションの建設による保育需要の増加に対応するための保育施設等の整備に係る事前協議に関する条例（平成30年4月1日施行）」により、住戸（その床面積が35㎡以下の住戸を除く。）の総数が70戸以上を対象に、建設しようとしている大規模マンションの基本設計が始まる前の建設計画を検討している時期に事前協議を行ってください。

詳しくは、大阪市ホームページ「大規模マンション建設時に保育施設等整備の事前協議を義務付ける条例（<https://www.city.osaka.lg.jp/kodomo/page/0000420710.html>）」をご確認ください。

なお、当該マンション計画により、特に保育需要が高く予想される場合は、条例による通常の協議のほか、別途マンション建設事業者の方に直接面談等を行い要請する場合があります。（こども青少年局幼保施策部幼保企画課）

※この手続きは、「大規模建築物の建設計画の事前協議」に係る関係各課との協議よりも早い時期に行っていただく必要がありますので、ご注意ください。